

Processus d'acquisitions foncières à grande échelle: les modalités d'accès au foncier pour les investisseurs au Mozambique



Mathieu Boche
Doctorant UMR Art'Dev CIRAD
mathieu.boche@cirad.fr

Objet et question de recherche de la thèse

- Analyses manquantes dans la littérature
 - Nuances économiques et institutionnelles contenues dans le terme de « land grabbing »
 - Contextualisation de ces projets dans des contextes de restructuration agraire

- Question de recherche

Comment les acquisitions foncières à grande échelles bouleversent les économies locales et le secteur agricole au Mozambique?

- Choix du Mozambique
 - Un des pays les plus ciblés par les investisseurs
 - Une politique foncière présentée comme la plus élaborée du continent (DfID, 2008)
 - Un accès privilégié aux investisseurs sud-africains
 - Contexte agraire régional

Thème traité dans le cadre des journées doctorales

- Questions de recherche préliminaires
 - Quelles sont les caractéristiques, l'ampleur, la géographie et les déterminants de ces acquisitions par des investisseurs étrangers?
 - Quels sont les modèles d'investissement et les formes d'organisation de la production agricole établis par ces acteurs?
- Liens entre institutions foncières et acquisitions à grandes échelles par des investisseurs étrangers
 - Arezki & al, 2012; Nolte, 2012
- Question de recherche de cette communication

Quels sont les arrangements institutionnels et les modalités d'accès au foncier utilisés par les investisseurs ?

Gouvernance et institutions

- Cadres théoriques mobilisés

- North (1990): « toute activité humaine organisée englobe une structure pour définir les règles du jeu [...] cette structure est faite d'institutions, c'est-à-dire les règles formelles, normes informelles et leurs caractéristiques d'établissement »
- Williamson (2000): 4 niveaux d'analyse pour comprendre les institutions:
 1. Institutions informelles (habitudes, normes, traditions)
 2. Règles formelles (politiques, juridiques, bureaucratiques)
 3. Règles du jeu : structure de gouvernance
 4. Analyse marginale néoclassique de l'allocation des ressources au niveau de l'entreprise (fonction de production)

=> Focalisation sur les niveaux 2 et 3 définis par Williamson

Démarche méthodologique et collecte des données

- Enquêtes semi-structurées (63) réalisées auprès des principaux acteurs:
 - Agriculteurs, investisseurs et agribusiness, représentants des autorités nationales et locales, ONG, experts
- Enquêtes auprès des investisseurs et managers pour 23 projets différents dans 4 provinces
- Focus-groupes avec des représentants de communautés
- Accueil au sein d'un projet de la DNPDR (PRO-PARCERIA)



Cadre légal: domanialité et reconnaissance des droits coutumiers

- Lei de Terra votée en Octobre 1997
 - domanialité de la terre
 - légitimité des droits coutumiers
 - fournir des droits d'usage de long terme aux investisseurs
- Allocation de DUAT (droit d'usage) selon trois modalités:
 - Occupation des terres selon les règles coutumières (**Delimitação** des « communautés locales »)
 - Occupation et usage de « bonne foi » par une personne individuelle
 - Allocation d'un droit d'usage à un étranger, pour une durée de 50 ans automatiquement renouvelable, dans le cadre d'activité économique

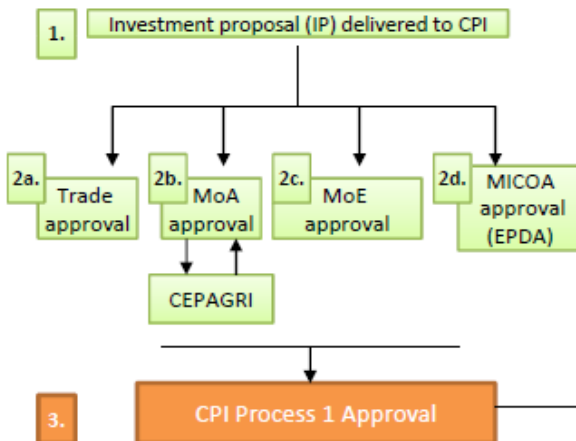
Différence notable en Afrique Australe: Open border model



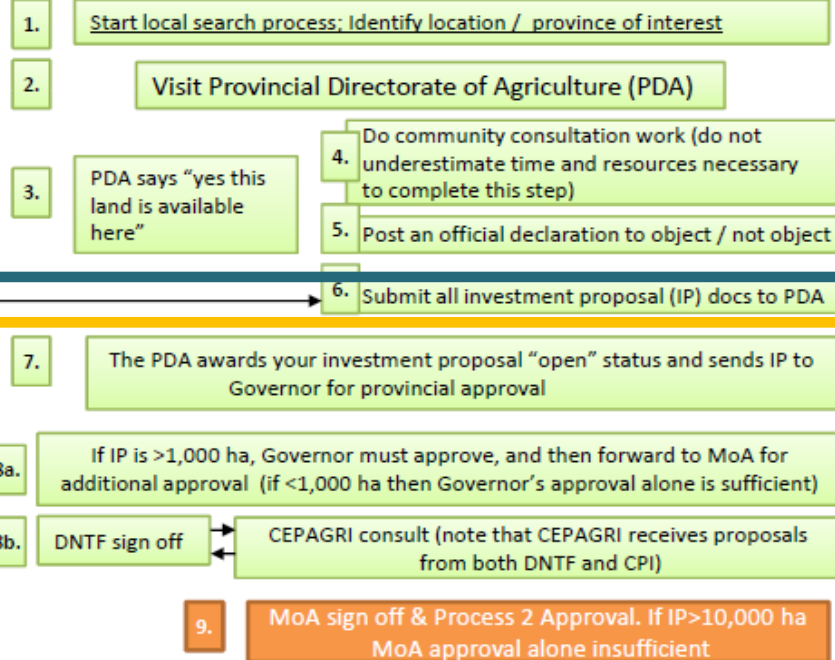
Mozambique: Project Application and Land Acquisition Processes

Process 1: CPI Investment Proposal:

CPI is ultimately responsible for approving potential applications for foreign investment. Land is a part of this process and must be available for investment proposal to be approved, but land is much more complicated than a paper application and requires concurrent field work as indicated to the right.

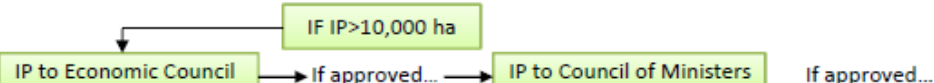


Process 2: Land Acquisition:



Note: Two Parallel Processes

CPI Approval Processes 1 and 2 Merge Here. If Project Approved...



CEPAGRI, Ministry of Agriculture

Provisional
DUAT
for 2 years

Processus de zonage des terres « disponibles »



Une loi foncière très élaborée mais peu mise en œuvre...

- Biais favorable agriculture à grande échelle
 - Paradigme de l'inefficacité de l'agriculture familiale
 - Inégalité de l'attribution des fonds publics
 - Non obligation d'enregistrement des droits des communautés
- Consultations: « un vernis de respectabilité »
 - Obligations non respectées
 - Compensations très faibles
- Capture sociale et corruption des élites locales :
FRELIMO, un Etat dans l'Etat

Le système de *facto* d'accès au foncier (I/4)

I^{er}: la stratégie de compartimentation

- Plusieurs demandes < 1000 ha
- Demandes dans des provinces différentes ou sous le nom de plusieurs sociétés appartenant à la même holding
- Profiter du manque de communication entre les échelons provinciaux et nationaux
- Profiter des relations au niveau provincial
- Augmenter le pouvoir de négociation auprès des autorités

Le système *de facto* d'accès au foncier (2/4)

2^{ème}: le transfert

- Transfert des infrastructures établies sur les terres
 - Article 16
- Vente des parts d'une société à un autre investisseur
- Mécanisme au cœur des objectifs de certains investisseurs
- Renforcé par le fort taux d'échec des projets
 - Dynamique rapide d'évolution de ces acquisitions

Le système *de facto* d'accès au foncier (3/4)

3^{ème} : élites nationales et anciennes fermes d'Etat

- Réminiscence du cadastre colonial
- Attributions de droits d'usage aux élites après la guerre
- Décisions top-down au nom de l'intérêt national
- Soutien des autorités nationales aux investisseurs
- Intérêt des élites impliquées dans ces projets

Le système *de facto* d'accès au foncier (4/4)

4^{ème}: Capture de rente autour des sucreries nationales

- Capture de la rente de situation des terres proches des sucreries
- Elites urbaines et acteurs étrangers ayant un fort réseau politique
- Absence de mise en valeur de ces terres
 - Autres opportunités plus rentables
 - Absence de possibilité de commercialisation

Implications et discussions

- L'existence d'un marché secondaire du foncier
 - Questions sur le potentiel de reconnaissance des droits coutumiers de la loi foncière de 1997
 - Processus d'enclosure
- Concentration foncière

Tendances de concentration foncière avant et après 2005 dans la province de Sofala

	Années 1998 à 2004		Années 2005 à 2012	
Catégorie de surface (ha)	Nb DUAT	Surface totale (ha)	Nb DUAT	Surface totale (ha)
0 – 10	24 (37,5%)	101 (0,3%)	72 (37,7%)	161 (0,1%)
10 – 50	22 (34,4%)	411 (1,1%)	22 (11,5%)	435 (0,2%)
50 – 100	2 (3,1%)	145 (0,4%)	11 (5,8%)	741 (0,4%)
100 – 500	5 (7,8%)	920 (2,4%)	32 (16,8%)	6 257 (3%)
500 – 1 000	4 (6,3%)	2947 (7,7%)	14 (7,3%)	9 418 (4,6%)
1 000 – 10 000	6 (9,4%)	23 276 (61%)	33 (17,3%)	96 715 (47%)
➤ 10 000	1 (1,6%)	10 348 (27,1%)	7 (3,7%)	92 000 (44,7%)
Total	64	38 150	191	205 728

Implications et discussions

- Déconcentration, décentralisation...recentralisation?
 - Délimitation vs attribution de droits d'usages aux investisseurs
- Concept de « disponibilité » des terres
- Statut des terres des projets qui échouent

Conclusion & perspective

- Décalage entre cadre légal et modalités d'accès *de facto*
- Capture foncière des élites comme vecteur pour les investisseurs étrangers
- Tendance de recentralisation
 - Rôle du foncier dans la construction de l'Etat
- Quelle future évolution du cadre légal en réponse au changement créé par l'intérêt de nombreux investisseurs?



Merci pour votre attention